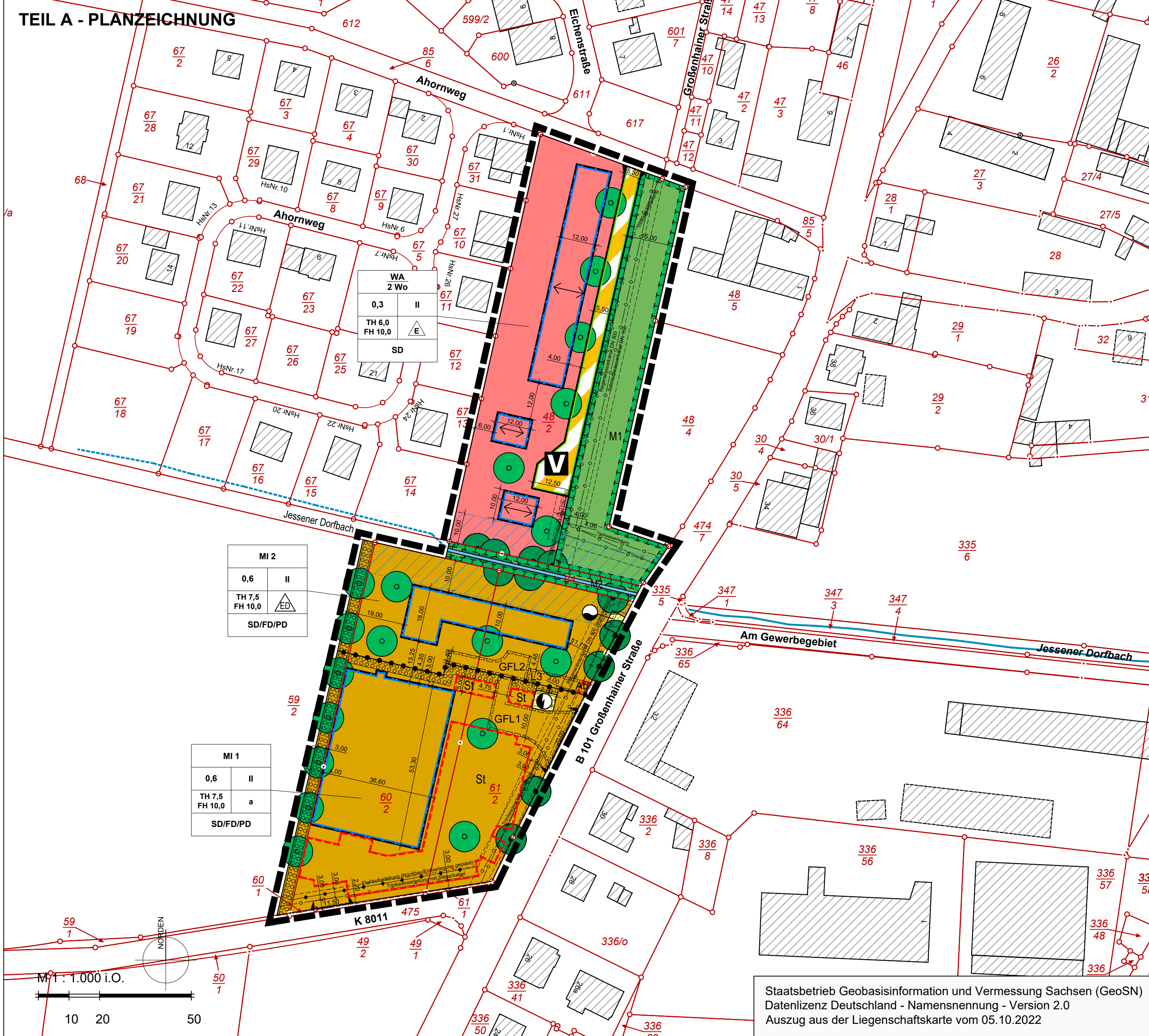




PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Teilgebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- | 0,3 | II |
|--|--|
| Grundflächenzahl, z. B. 0,3 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO) | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. 2 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO) |
| Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauNVO, § 18 BauNVO): | |
| TH 7,5 | Traufhöhe als Höchstmaß über der Bezugshöhe, z. B. 7,50 m |
| FH 10,0 | Firsthöhe als Höchstmaß über der Bezugshöhe, z. B. 10,00 m |
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- | Bauweise (§ 22 BauNVO): |
|---|
| E nur Einzelhäuser zulässig |
| ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) |
| Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO): |
| Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) |
| Stellung baulicher Anlagen: |
| ↔ Ausrichtung der Längsachse der Gebäude |
- 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)**
- | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) |
|--|
| St Zweckbestimmung: Stellplätze |
| Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) |
| Ab Zweckbestimmung: Abfallbehälterstandplatz |
- 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- | WA 2 Wo |
|--|
| Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, z. B. 2 |
- 6. Verkehrsflächen und -anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- | Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
|--|
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) |
| V Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich |
| ↔ Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB): |
| Ein- und Ausfahrsbereich |
- 7. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB und Abs. 6 BauGB)**
- | Ver- und Entsorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB) |
|---|
| Elektrizität |
| Wasser |

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- oberirdisch mit Schutzstreifen (Leistungsbezeichnung im Plan)
- unterirdisch mit Schutzstreifen (Leistungsbezeichnung im Plan)

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserfläche (2. Ordnung, Jessener Dorfbach / Bierlichbach)

11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

- M 1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, z. B. Maßnahme M 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB):
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Begrenzung der mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastenden Flächen
- Begünstigte:
- GFL1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Grundstücke im MI 2
 - GFL2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Grundstücke im MI 2
 - L3 Leitungsrechte zugunsten der Eigentümer und Nutzer der Grundstücke im MI 2

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 SächsBO)

- Dachform:
- SD Satteldach
 - PD Pultdach
 - FD Flachdach

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Gewässerschutz
- Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG i. V. m. § 24 SächsWG (mit Bemaßung)

IV. Hinweise

1. Planzeichen der Kartengrundlage
- Flurstücksnummer
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - vorhandene Gebäude
2. Sonstige erläuternde Planzeichen
- Bachlauf außerhalb Plangebiet
 - Bemaßung in Meter, z. B. 5,00 m

Erklärung der Nutzungsschablonen:

MI 1		Art der baulichen Nutzung	
0,6	II	Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
TH 7,5	PH 10,0	Höhe baulicher Anlagen	Bauweise
SD/FD/PD		Dachform	

TEIL B - TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**
- 1.1.1 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)**
- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.
- 1.1.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**
- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sind folgende Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- 1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)**
- 1.2.1 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)**
- Innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind folgende allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO in den Teilen der Mischgebiete MI 1 und MI 2, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- 1.2.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**
- Innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen und zulässige Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**
- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sowie der Mischgebiete MI 1 und MI 2 wird die Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf höchstens 0,5 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt.
- Als maßgebender Höhenbezugspunkt gilt:
- für das WA die geneigte Höhe der der Erschließung dienenden Straße an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie
 - für das MI 1 und MI 2 151,20 m ü NNH
- Als Bezugspunkt für die Bestimmung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Traufhöhen und Firsthöhen) wird der Erdgeschossfußboden festgesetzt. Darüber hinaus gilt:
- Die festgesetzte Traufhöhe (TH) definiert die Höhe der aufgehenden Außenwand von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt mit der Dachtafel. Bei Flachdächern ist die Traufhöhe nicht maßgeblich.
 - Die festgesetzte Firsthöhe (FH) definiert die Gebäudehöhe von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante des Dachaufbaus. Bei Flachdächern ist der obere Abschluss der Attika als Firsthöhe definiert.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Die abweichende Bauweise im Mischgebiet MI 1 wird wie folgt definiert: Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

3.2 Ausnahme von der Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sowie im Mischgebiet MI 2 sind Überschreitungen der Baugrenze zur Ausbildung von nicht überdachten Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.

4 Mindestmaß für die Größe der Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Baugrundstücke mit einer Mindestgröße von 580 m² und im Mischgebiet MI 2 von 450 m² zu parzellieren.

5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

- 5.1 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 12 Abs. 4 und Abs. 6 BauNVO)**
- Im Mischgebiet MI 1 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den zeichnerisch entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind nicht zulässig.

5.2 Nachzuweisende Stellplätze

- Im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Mischgebiet MI 2 sind je Baugrundstück mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.1 Maßnahme M 1 - Erhalt und Ergänzung der Streuobstwiese**
- Innerhalb der als M 1 festgesetzten Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
- Die bestehende Streuobstwiese ist dauerhaft zu erhalten und durch die Anpflanzung von 5 Obstbäumen der Arten Wild-Äpfel (*Malus sylvestris*) oder Wild-Birne (*Pyrus pyrastra*) als Hochstamm 3 x verpflanzt. Stammumfang mind. 12 - 14 cm zu ergänzen. Der Leitungsbestand ist dabei zu berücksichtigen.
 - Im Abgang befindliche Bäume sind bis zu ihrem biologischen Verfall (Umfallen) vor Ort zu belassen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausfälle sind in der folgenden Planperiode zu ersetzen.
 - Die Wiese ist ab Juli ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Die Obstbäume sind nach Bedarf zu verschneiden.

6.2 Maßnahme M 2 - Erhalt des naturnahen Abschnitts des Jessener Dorfbaches / Bierlichbaches

- Innerhalb der als M 2 festgesetzten Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
- Der vorhandene naturnahe Gewässerabschnitt einschließlich der Uferböschungen und des Uferbewuchses ist dauerhaft zu erhalten. Während der Bauzeit ist dieser Bereich gemäß den anerkannten Regeln der Technik wirksam zu schützen.

6.3 Niederschlagswasser

- Das auf Dach- und sonstigen befestigten Flächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser im Allgemeinen Wohngebiet WA sowie in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist innerhalb der jeweiligen Grundstücke zurückzuhalten, zu nutzen oder über geeignete Vorkehrungsanlagen zu versickern. Für die Versickerung ist jeweils eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich (§ 3 Wasserhaushaltsgesetz). Der Geotechnische Bericht vom 06.02.2024 ist zu beachten.

6.4 Flächenbefestigungen

- Auf den Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA und im Mischgebiet MI 2 sind alle Zufahrten, Stellplätze und Wege nur in wasserdurchlässig ausgeführter Bauweise (bei Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 20 %) zulässig. Im Mischgebiet MI 1 sind alle Stellplätze ebenfalls nur in wasserdurchlässig ausgeführter Bauweise zulässig.

7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Die Einhaltung der nachfolgenden Festsetzungen zum Immissionsschutz ist der zuständigen Immissionsschutzbehörde im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachzuweisen.

7.1 Maßgebliche Außenlärmpegel

- Vom Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräuschemissionen müssen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen hinter den im Beiplan 1 gekennzeichneten Fassaden mit einer Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) entsprechend den maßgeblichen Außenlärmpegeln und den in dieser DIN beschriebenen raumspezifischen Korrekturen bemessen werden.

Maßgebliche Außenlärmpegel (Guteisen Abb. 14)



Beiplan 1: Maßgebliche Außenlärmpegel der Fassaden - La in dB(A) [Lärmpegelbereiche]

- Von den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahrens an den betroffenen Fassaden niedrigere Werte nachgewiesen werden.

7.2 Lüftungseinrichtungen / Anordnung von Räumen mit sensiblen Nutzungen

- Da die Beurteilungspegel an der Außenwand der Großehainer Straße (B 101) zugewandten Fassaden nachts 45 dB(A) überschreiten, sind Räume mit besonders sensiblen Nutzungen (z. B. Schlafzimmer und Kinderzimmer) unter Verweis auf die DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) mit vom Öffnen der Fenster unabhängigen, schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.
- In dem Bereich des Mischgebietes MI 2, der am nächsten an der Großehainer Straße liegt, sind Räume mit besonders sensiblen Nutzungen (z. B. Schlafzimmer und Kinderzimmer) an den straßenabgewandten Fassaden anzurorden.

8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung und Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1.1 Anzupflanzende Bäume im Allgemeinen Wohngebiet WA

- Je Baugrundstück ist an den festgesetzten Standorten ein Apfelbaum (*Malus spec.*, Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 - 14 cm) zu pflanzen.
- Innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes ist eine Verschiebung der Standorte aufgrund von Zufahrten, Leitungsführungen o.ä. um bis zu 3 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

8.1.2 Anzupflanzende Bäume in den Mischgebieten MI 1 und MI 2

- An den festgesetzten Standorten (außerhalb des Heckenstreifens am westlichen Rand) sind Laubbäume (Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14 - 16 cm) zu pflanzen. Zu verwenden ist eine Auswahl folgender Arten:
- | Feldahorn | Acer campestre |
|---------------------------------------|-------------------|
| Vogelkirsche <td>Prunus avium</td> | Prunus avium |
| Traubeneiche <td>Quercus petraea</td> | Quercus petraea |
| Elsbere <td>Sorbus torminalis</td> | Sorbus torminalis |
| Winterlinde <td>Tilia cordata</td> | Tilia cordata |
- Die Standorte können um bis zu 10 m verschoben werden.
- Bei Anpflanzung der Bäume innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Baumscheiben mit einem Volumen von mind. 12 m³ herzustellen.

8.1.3 Anzupflanzende Hecke am westlichen Rand von MI 1 und MI 2

- Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dreigliedrige Mittelhecke mit heimischen Straucharten (2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm und durchschnittlich ein Strauch je 1,5 m²) zu pflanzen. An den festgesetzten Standorten sind Laubbäume (Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 12 - 14 cm) zu integrieren. Dabei sind gebietsheimische Arten des Vorkommensgebietes 2. Mittel- und Ostdeut-sches Tiefland und Hügelland zu verwenden.
- Zu verwenden ist eine Mischung folgender Straucharten:
- | Feldahorn | Acer campestre |
|--|--------------------|
| Felsenbirne <td>Amelanchier ovalis</td> | Amelanchier ovalis |
| Roter Hartiegel <td>Cornus sanguinea</td> | Cornus sanguinea |
| Pflaumenthüchen <td>Eunonymus europaea</td> | Eunonymus europaea |
| Liguster <td>Ligustrum vulgare</td> | Ligustrum vulgare |
| Rote Heckenkirsche <td>Lonicera xylosteum</td> | Lonicera xylosteum |
| Rosensorten <td>Rosa spec.</td> | Rosa spec. |
| Holunder <td>Sambucus nigra</td> | Sambucus nigra |
| Gemeiner Schneeball <td>Viburnum opulus</td> | Viburnum opulus |
- Zu verwenden sind folgende Baumarten:
- | Feldahorn | Acer campestre |
|-------------------------------------|------------------|
| Hainbuche <td>Carpinus betulus</td> | Carpinus betulus |
| Vogel-Kirsche <td>Prunus avium</td> | Prunus avium |
- Bestehende Leitungen im südlichen Bereich an der K 8011 sind zu berücksichtigen.

8.1.4 Anzupflanzende Hecke am nördlichen Rand von MI 1

- Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Norden des MI 1 ist eine zweigliedrige Hecke mit heimischen Straucharten (2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm und durchschnittlich ein Strauch je 1,5 m²) zu pflanzen. Zu verwenden ist eine Mischung folgender Straucharten:
- | Feldahorn | Acer campestre |
|--|--------------------|
| Felsenbirne <td>Amelanchier ovalis</td> | Amelanchier ovalis |
| Roter Hartiegel <td>Cornus sanguinea</td> | Cornus sanguinea |
| Pflaumenthüchen <td>Eunonymus europaea</td> | Eunonymus europaea |
| Liguster <td>Ligustrum vulgare</td> | Ligustrum vulgare |
| Rote Heckenkirsche <td>Lonicera xylosteum</td> | Lonicera xylosteum |
| Rosensorten <td>Rosa spec.</td> | Rosa spec. |
| Holunder <td>Sambucus nigra</td> | Sambucus nigra |
| Gemeiner Schneeball <td>Viburnum opulus</td> | Viburnum opulus |
- Die Hecke kann als Schnitthecke unterhalten werden.

8.1.5 Pflanzeltraum

- Die Pflanzungen auf den festgesetzten Standorten und Flächen sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn des jeweiligen Einzelbauvorhabens abzuschließen.

8.1.6 Unterhaltung

- Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausfälle sind in der folgenden Planperiode auf dem jeweiligen Grundstück zu ersetzen.

8.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelgehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichzeitig in der folgenden Planperiode zu ersetzen.
- Während der Bauzeit sind alle zu erhaltenden Gehölze gemäß den anerkannten Regeln der Technik wirksam zu schützen.

9 Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- 9.1 Externe Maßnahme m 1 - Entsiegelung und Anlage einer Wiese mit 2 Obstbäumen in Niederau**
- Dem zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes wird die Entsiegelung und Anlage einer Wiese unter Verwendung von gebietsheimischem Saatgut (z. B. Typ Blühende Land-schaft, Ursprungsgebiet 8) auf einer Teilfläche von ca. 850 m² des Flurstücks 341 der Gemarkung Böhlitz bei Großehain als externe Kompensationsmaßnahme zugeordnet.
- Zu verwenden ist eine Auswahl folgender Arten:
- | Kultur-Äpfel | Malus domestica in Sorten |
|--|---------------------------|
| Kultur-Kirsche <td>Prunus avium in Sorten</td> | Prunus avium in Sorten |
| Kultur-Birne <td>Pyrus communis in Sorten</td> | Pyrus communis in Sorten |
- Die Umsetzung muss vertraglich vor Satzungsbeschluss gesichert werden.

9.2 Externe Maßnahme m 2 - Anlage eines Blühstreifens in Böhlitz bei Großehain

- Dem zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes wird die Anlage eines Blühstreifens unter Verwendung von gebietsheimischem Saatgut (z. B. Typ Blühende Land-schaft, Ursprungsgebiet 8) auf einer Teilfläche von ca. 850 m² des Flurstücks 341 der Gemarkung Böhlitz bei Großehain als externe Kompensationsmaßnahme zugeordnet.
- Die Umsetzung muss vertraglich vor Satzungsbeschluss gesichert werden.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 SächsBO)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)

- 1.1 Dachgestaltung**
- Hauptgebäude**
- Die Deckung von geneigten Dächern der Hauptgebäude ist mit Dachziegeln aus gebranntem Ton oder mit Dachsteinen aus Beton in naturrotter bis rotbrauner Färbung, in anthrazit oder in Schiefer auszuführen. Glänzende Materialien sind nicht zulässig. Im Mischgebiet MI 1 ist auch eine Dachdeckung mit Trapezblech zulässig. Alternativ ist eine Dachbegrünung zulässig.
- Dachform, Dachneigung und Eindeckung von Dachgauben dürfen vom Hauptdach abweichen. Eine unterschiedliche Ausführung von Dachgauben am selben Gebäude ist nicht zulässig.
- Die Summe der Dachaufbauten an einem Gebäude darf 50 % der darunterliegenden Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Abstand zwischen den Dachgauben sowie zum Organg darf 1,50 m nicht unterschreiten.
- Die Dachüberstände sind an der Traufe auf maximal 50 cm und am Organg auf maximal 30 cm beschränkt.
- Die Integration von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie ist zulässig.
- Nebengebäude und Garagen einschließlich Carports
- Dachform und Dachdeckung von Garagen einschließlich Carports sind wie beim Hauptgebäude oder als begrüntes Flachdach auszuführen.
- Sonstige Nebengebäude, Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind von den gestalterischen Festsetzungen in Plan und Text ausgenommen.

1.2 Fassadengestaltung

- Die Fassaden der Hauptgebäude sind als flächige Putzfassaden oder als Fassaden mit vollständiger oder teilweiser Verkleidung aus Holz bzw. Holzwerkstoffen zulässig. Die Farbgestaltung der Fassaden ist mit einem Remissionswert (Hellbezugswert) zwischen 30 % und 80 % auszuführen. Leuchtende Farben und glänzende sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
- Garagen sind wie das Hauptgebäude oder in Holz auszuführen.

2 Gestaltung von unbebauten Flächen sowie Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 SächsBO)

- Die unbebauten und unversiegelten Flächen der Baugrundstücke sind zu begrünen oder zu bepflanzen.
- Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sowie der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind straßenbegleitend Grundstücks-einfriedungen nur als einfache Holzzaune mit senkrechter Lattung, als Metallzäune mit senkrechten Stäben oder als geschnittene Laubgehölzhecken und mit einer Höhe bis 1,50 m zulässig. Sichtschutzstreifen aus Kunststoff sind nicht zulässig. Einfriedungen mit Sockel sind nicht zulässig.

III Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Regelungen nach Bundesnaturschutzgesetz / Sächsischem Naturschutzgesetz

- Gesetzlich geschützte Biotope - Streuobstwiese**
- Die nachrichtlich als M 1 übernommene Streuobstwiese ist gemäß § 21 SächsNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG als Biotop geschützt und zu erhalten.

2 Regelungen nach Wasserhaushaltsgesetz / Sächsischem Wassergesetz

- Gewässerrandstreifen Jessener Dorfbach / Bierlichbach**
- Gemäß § 38 WHG in Verbindung mit § 24 SächsWG ist ein beidseitiger Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen. Dieser beträgt bei Gewässern im Außenbereich jeweils 10 m ab Böschungsoberkante. Der Gewässerrandstreifen ist entsprechend § 24 Abs. 2 Satz 2 SächsWG standortgerecht im Hinblick auf die Funktionen nach § 38 Abs. 1 WHG zu bewirtschaften bzw. zu pflegen.

IV Hinweise

- 1 Artenschutz**
- Das besondere Artenschutzrecht (§ 44 ff. BNatSchG) steht neben dem Baugenehmigungsverfahren und ist stets zu beachten. Die Verwirklichung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann nach §§ 69, 71 BNatSchG geahndet werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten bzw. nachfolgend genannten Maßnahmen dienen bezüglich der genannten Arten der Vermeidung der Verwirklichung eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.
- 1.1 Vermeidungsmaßnahmen**
- V1 - Bauzeitenregelung (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BNatSchG)
- Die Rodung von Gehölzen und Sträuchern, das Entfernen der Bodenvegetation und ein Oberbodenabtrag dürfen nur außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit, d. h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

- V2 - Verminderung des Kollisionsrisikos an Glasflächen
- Bei der Planung von Gebäuden sind geeignete Maßnahmen zu berücksichtigen, um Glasflächen für Vögel sichtbar zu machen.
- V3 - Insekten- und artenverträgliche Beleuchtung
- Für Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche Leuchtmittel auszuwählen. Auf die Ausrichtung und Dichtigkeit der Lampengehäuse ist zu achten.
- V4 - Schutz von Reptilien und Amphibien durch Abgrenzung der Bauflächen zu Uferböschung und Streuobstwiese
- Vor dem Bau der Erschließungsstraße im Allgemeinen Wohngebiet WA ist bis spätestens anfang März ist die Baufläche zur Uferböschung des Jessener Dorfbaches und zur Streuobstwiese durch das Aufstellen von Sperrzäunen (z. B. temporäre Amphibienschutzzäune mit Überleitterschutz) abzugrenzen.
- Vor Baumaßnahmen im Mischgebiet MI 2 ist die Baufläche zur Uferböschung des Jessener Dorfbaches durch das Aufstellen von Sperrzäunen abzugrenzen.
- Im Rahmen der Aufstellung der Zäune und vor Baubeginn ist das Baufeld durch einen Fachgutachter auf Zauneindeckungen und weitere Reptilien und Amphibien zu prüfen. Diese sind ggf. abzufangen und aus dem Baufeld auf die anderen Seite des Sperrzaunes umzusetzen. Die Sperrzäune sind während der Bauphase zu belassen.

- 2 Archäologie**
- Das gesamte Plangebiet ist aufgrund archäologischer Kulturdenkmale im nahen Umfeld (vorgeschichtliche Siedlungsspuren (60390-D-03), bronzezeitliches Gräberfeld sowie Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung (D-60390-02)) archäologisch relevant und nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes.
- Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.
- Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten - dies betrifft auch Einzelbaugesuche - müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des B-Planes (d. h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungsstraßen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden.
- Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren. Der künftige Vorhaben-/ Erschließungsträger kann im Rahmen des Zumutbaren an den notwendigen Kosten der archäologischen Ausgrabungen im gesamten Gebiet des B-Planes beteiligt werden (§ 14 Abs. 3 SächsDSchG). Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Vorhaben-/ Erschließungsträger und Landesamt für Archäologie abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgehalten. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Landesamt für Archäologie wird empfohlen.

- 3 Immissionschutz**
- Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens für einen zulässigen Einzelhandels- oder sonstigen Gewerbebetrieb ist der Nachweis zu erbringen, dass die gutachterlich ermittelten Beurteilungspegel im Tag- und Nachtzeitraum die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten (siehe Schallschutzbereichs-Gutachten ABDO 44121-01/126 Rev. 1 zum Bebauungsplan Nahversorgung und Wohnen am Bierlichbach Ockrilla/ von Akustik Bureau Dresden) sicher einhalten.
- Zur Einhaltung der jeweils maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind Öffnungszeiten von Einzelhandelsbetrieben, Warenlieferung und -entladung sowie Entsorgung von Gewerbemüll zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) sowie an Sonn- und Feiertagen nicht möglich.
- Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind auch bei der Errichtung von stationären Lärmmit-tel-ten (z. B. Luft/Wasser-Wärmepumpen, Poolpumpen etc.) zu beachten. Die Anforderungen des LAI-Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten vom 24. März 2020 sind dabei zu berücksichtigen. Eine Nachweis-führung für stationäre Geräte ist im Bauantrag erforderlich und beispielsweise über die schallschneidenden Daten der Anlage und das Einzeichnen der Außeneinheit im Lageplan möglich. Die angegebenen Abstände des LAI-Leitfadens sind als Mindestanforderungen zu verstehen und sichern die Einhaltung der gültigen Immissionsrichtwerte; damit geht jedoch nicht automatisch Konfliktfreiheit einher.

- 4 Leitungsbestand**
- Der im Plangebiet vorhandene Leitungs- und Kanalbestand ist zu berücksichtigen. Überbauungen, Einfriedungen und Bepflanzungen mit Gehölzen sind nicht zulässig. Soweit bekannt ist der Bestand im Rechtsplan nachrichtlich dargestellt.
- Erforderliche Überbauungen bzw. Umverlegungen sind rechtzeitig mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

- 5 Radonschutz**
- Das Plangebiet befindet sich
- in keiner radioaktiv Verdachtsfläche,
 - außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes,
 - in einer geologischen Einheit, in der die zu erwartende durchschnittliche Radonaktivitätskonzentration in der Bodenluft als auffällig charakterisiert ist.
- Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern